

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

VI^ SEZIONE CIVILE

ORIENTAMENTI E PRASSI DELLA SEZIONE NEI PROCEDIMENTI PER CONVALIDA DI SFRATTO

Versione aggiornata al mese di maggio 2023

PREAMBOLO

I procedimenti di sfratto – tabellarmente assegnati alla competenza della sezione VI del Tribunale civile di Roma - rappresentano, per numero, frequenza, delicatezza degli interessi coinvolti, irrevocabilità delle decisioni assunte all’esito di una trattazione celerissima e sommaria, una rilevantissima fetta del contenzioso del Tribunale di Roma (cfr.dati statistici annuali delle iscrizioni). La Sezione, specializzata nella materia, ravvisa l’opportunità di rendere noti i principali orientamenti giurisprudenziali che condivide nonché le prassi applicative interne che ritiene di dover seguire su questioni processuali nella trattazione dei procedimenti di sfratto.

La elaborazione e divulgazione delle presenti linee guida, cui i difensori sono invitati ad attenersi, ha lo scopo di semplificare ed uniformare le procedure agevolando e semplificando la trattazione dei procedimenti consentendo agli operatori di poter concentrare l’attenzione sulla delicatezza dei temi oggetto di controversia, offrendo alle parti un quadro operativo preventivamente conoscibile e generalmente intellegibile.

LA FASE SOMMARIA (GIURISDIZIONE E COMPETENZA)

1. Giurisdizione del giudice italiano

SUSSISTE la giurisdizione del G.O. quando il contratto di locazione sia stato stipulato da un Stato estero (come anche lo Stato del Vaticano) o da una organizzazione internazionale per lo svolgimento della propria attività “*iure privatorum*” all’interno dello Stato Italiano (Cass. SS.UU n.5091/90);

NON SUSSISTE la giurisdizione del G.O. nel caso di locazione stipulata dal personale diplomatico delle missioni (Convenzione Vienna 18.4.61 esecutiva in Italia con L. n. 804/67 e C. Cost. sent. n. 48/79)

SUSSISTE la competenza del giudice italiano a decidere, quando la conduzione in locazione da parte dell’agente diplomatico esula dalle funzioni ufficiali (Cass. SS.UU n.27044/2008).

1.1 Sfratto e conduttore colpito da sequestro antimafia.

Nel caso in cui il *prevenuto* – cioè il soggetto sottoposto alla misura di prevenzione – rivesta la qualità di conduttore (eventualmente anche quale titolare dell’azienda esercitata nei locali condotti in locazione) i diritti di credito nei suoi confronti e le azioni di rilascio relative ai beni nella disponibilità del predetto andranno accertati nella sede “*concorsuale*” dinanzi al tribunale delle misure di prevenzione ex art.56 del Codice Anti Mafia (“CAM, d.lgs n.159 del 6.9.2017 come novellato dalla L. n.161/2017).

1.2. Sfratto e procedura fallimentare

COMPETENZA DEL TRIBUNALE FALLIMENTARE in caso di FALLIMENTO DEL CONDUTTORE: ove lo sfratto debba essere intimato al conduttore (in bonis al momento della stipula del contratto concluso per soddisfare esigenze non abitative e per il quale il curatore non abbia esercitato il recesso consentito dall'art.80 r.d. 16.3.42 n.267, 3° e 4° co., la domanda finalizzata ad ottenere il rilascio dell'immobile locato ed eventuali corrispettivi (sfratto e pagamento canoni) va proposta al tribunale fallimentare (c.fr. art. 72 L. f., e artt. 89, 92 L. f., nel testo riformulato dalla novella di cui al D.lg. 5/2006 e d.lg.169/2007 (cfr. Cass. civ. sez.I, 7 febbraio 2020 n.2990 e Trib. Roma sez.VI ord. del 12.9.2017 nel proc. RG. 52054/2017).

2. Competenza per materia

Il procedimento di convalida si sfratto per morosità (art.658 c.p.c.) è esperibile soltanto riguardo ai contratti di locazione di immobili urbani (anche in caso di locazione di una stanza o porzione individuata di unità immobiliare).

SONO ESCLUSI dal suo campo di applicazione:

locazione di bene mobile;

leasing immobiliare;

affitto di azienda (ancorché comprendente un immobile);

comodato di immobile;

occupazione senza titolo di immobile;

alloggio (o affittacamere);

alloggio in albergo.

È esperibile la procedura di sfratto anche in caso di **locazione di una stanza** (quale porzione di una unità immobiliare) nonché in caso di **leasing immobiliare abitativo** (cfr. art.1 comma 76 della Legge 28.12.2015 n.208. Il leasing immobiliare abitativo fa parte della più ampia categoria dei contratti di *leasing immobiliare* ed è il «contratto di locazione finanziaria di immobile da adibire ad abitazione principale»

Il procedimento di convalida di licenza o sfratto per finita locazione (art.657 c.p.c.) è esperibile - a seguito delle innovazioni introdotte dal D.lvo n.149/2022 - anche nei confronti del "comodatario di beni immobili" e "dell'affittuario di azienda" (in caso di affitto di azienda la competenza tabellare appartiene alla sezione V[^] del Tribunale).

3. Competenza per territorio

La citazione a comparire deve farsi *inderogabilmente* davanti al tribunale del luogo in cui si trova la cosa locata (art. 661 c.p.c.).

3.1 Foro erariale

La competenza del tribunale del luogo in cui si trova l'immobile – quanto ai procedimenti di convalida – prevale sul “foro erariale” di cui all'art. 25 c.p.c.

4. Legittimazione

La legittimazione ad agire (legittimazione attiva) e a contraddire (legittimazione passiva) sono verificate d'ufficio dal giudice.

4.1 La legittimazione attiva

Spetta al «locatore», ossia la parte contrattuale, colui che ha stipulato il contratto di locazione o è subentrato in esso quale «locatore»; perciò, l'intimante non deve dare la prova di essere proprietario dell'immobile locato.

Pluralità di locatori

In caso di co-locatori, l'azione potrà essere esercitata anche da uno solo di essi (presumendosi una *negotiorum gestio*) fatta salva la opposizione della maggioranza dei quotisti – o della prova, fornita dall'intimato, del disaccordo del co-locatore maggioritario rispetto all'iniziativa giudiziaria – nel qual caso, previo mutamento del rito, la domanda andrà respinta.

Il fallimento del locatore

Il curatore è legittimato processuale attivo in quanto il fallimento del locatore non determina lo scioglimento del contratto di locazione (art.80 l.fall. come riformato dal d.lg. 5/2006 e d.lg.169/2007).

La premessa è che il contratto di locazione sia opponibile alla procedura concorsuale (perché, ad esempio, provvisto di data certa anteriore a quella del fallimento: comb. Disp. Artt. 2704, 2923 comma 1° c.c., art. 45 L. f.) .

Quindi, attesa la perdita della capacità processuale del fallito (art. 43 L. f.) il curatore è *de iure* sostituito, al fallito, nella legittimazione processuale all'esercizio di tutte le facoltà di azione.

I diritti spettanti al locatore-fallito, in virtù dei contratti di locazione in corso alla data di apertura del fallimento, ben possono essere fatti valere dal curatore, anche ricorrendo alla procedura speciale di intimazione di sfratto innanzi al giudice individuato secondo le ordinarie regole di competenza (*forum rei sitae*: artt. 21 e 447 *bis* c.p.c.), non trattandosi di azioni soggette alla *vis attractiva* del foro fallimentare (art. 24 L. f.).

Legittimazione attiva dell'amministratore giudiziario di bene sottoposto a sequestro antimafia (CAM d.lgs n.159 del 6.9.2011 novellato dalla L. 17.10.2017 n.161 - G.U. n.258 del 4.11.2017)

In caso di locazione attiva di bene in sequestro antimafia, la legittimazione ad processum spetta dell'amministratore giudiziario, previa autorizzazione del giudice delegato (Cass. sez.3 sent. n.5790/2017)

4.2. La legittimazione passiva

Pluralità di conduttori

Sono litisconsorti necessari tutti i conduttori.

Nel caso di coniuge/conduttore in comunione legale dei beni: si esclude che l'altro coniuge sia co-conduttore non rientrando nella comunione legale tra coniugi, ai sensi dell'art.177 c.c., i diritti di obbligazione.

Decesso del conduttore

Nelle locazioni abitative al decesso del conduttore consegue la successione nel contratto del coniuge, eredi, parenti ed affini con lui abitualmente conviventi al momento del decesso nonché il convivente *more uxorio*, laddove la comunanza di vita risulti essere non transitoria (art.6 legge n.392/78).

Nelle locazioni ad uso diverso la disciplina è contenuta nell'art.37 L. n.392/78 e, quindi, succedono nel contratto coloro che, per successione o per precedente rapporto risultante da atto di data certa anteriore all'apertura della successione, hanno diritto a continuarne l'attività.

Assegnazione dell'immobile locato come casa familiare: va citato in giudizio il coniuge assegnatario che subentra ex lege nel contratto di locazione con estinzione automatica del rapporto locativo esistente in capo al coniuge non assegnatario (art.6 co.2 L.n.392/78)

Il fallimento del conduttore

Il fallito è il legittimato passivo dell'azione di sfratto nel caso i cui il contratto di locazione (passiva) è stato concluso, dal fallito *in bonis*, per soddisfare le proprie esigenze primarie di abitazione.

Se il contratto di locazione è stato stipulato dal conduttore poi fallito per soddisfare esigenze non abitative e il curatore non abbia esercitato il recesso *ex lege* consentito dall'art.80 R.d. 16.3.42 n.267, 3° e 4° co., il fallimento subentra nella posizione sostanziale e processuale del conduttore fallito, sempre che il rapporto locativo sia ancora in corso alla data del fallimento (quindi non sia già cessato, a seguito di disdetta del locatore, ovvero per provvedimento

dell'autorità giudiziaria, pronunciato in data antecedente a quella di apertura del fallimento del conduttore).

In questo caso, attesa la traslazione in capo al curatore della legittimazione ad agire e resistere nei giudizi promananti dalla successione nel rapporto sostanziale, la domanda finalizzata ad ottenere il rilascio dell'immobile locato va proposta al tribunale fallimentare (cfr. art. 72 L. f., e artt. 89, 92 L. f., nel testo riformulato dalla novella di cui al D.lg. n.5/2006 e d.lg. n.169/2007).

5. I presupposti della tutela

5.1 Esistenza di un valido contratto di locazione

L'intimante dovrà depositare il contratto di locazione che dovrà essere:

Scritto, per le locazioni ad uso abitativo stipulate dal 30.12.1998 - entrata in vigore della legge n.431/98 - e per le locazioni ultranovennali;

Registrato, per tutti i tipi di locazioni stipulate dal 10.1.2005 (data di entrata in vigore del comma 346, della legge 30 dicembre 2004 non applicabile retroattivamente come da Cass. sez.II, sent.7.3.2017 n. 5612). La registrazione anche tardivamente intervenuta ha efficacia sanante retroattiva (cfr. Cass. SS.UU n.23601/17; Cass. sent. n. 10498 del 28.4.2017; Cass. Ord.6..9.2017 n. 208587).

5.2. Sfratto per morosità

L'azione è esperibile in caso di inadempimento del conduttore relativa ai canoni e/o agli oneri accessori (il cui importo sia almeno pari a due mensilità di canone) e, quindi, non con riferimento ad altri inadempimenti.

Progresso contratto già risolto

Il procedimento di convalida di sfratto per morosità non è utilizzabile per far valere ragioni di credito inerenti ad un pregresso rapporto locatizio, già cessato al momento della intimazione, salva l'ipotesi di sfratto per morosità intimato dopo la disdetta ove la morosità sia riferita ad un periodo antecedente la fine della locazione

5.3 Licenza per finita locazione

Ha come presupposto la perdurante vigenza, al momento della notifica, del contratto (art.657, I co. C.p.c). Anche in caso di erronea indicazione ad opera dell'attore della data di scadenza il giudice potrà convalidare per la data correttamente individuata *ex lege* o *ex contractu*.

Attesa la natura e funzione, nel provvedimento di convalida non vengono liquidate le spese di lite.

5.4 Sfratto per finita locazione

Presuppone l'avvenuta scadenza del contratto - per decorso del termine legale o contrattuale - al momento della notifica dell'intimazione. Non è pertanto esperibile per ottenere il rilascio dell'immobile a seguito di recesso esercitato da una delle due parti contrattuali.

Nel provvedimento di convalida vengono liquidate le spese di lite.

5.5. Diniego di rinnovo alla prima scadenza

Il procedimento di sfratto o licenza per finita locazione non è esperibile in caso di diniego di rinnovo alla prima scadenza del contratto di locazione ad uso abitativo ovvero non abitativo. In tal caso, ove sia stata fatta intimazione di licenza o sfratto, il giudice - rilevata, anche d'ufficio, l'erronea scelta del rito sommario invece di quello di cui all'art.30 L. n.392/78 - dispone il mutamento del rito ex art. 667 c.p.c.

5.6. Licenza o sfratto per finita locazione e contratto d'opera

Presupposto è la sopravvenuta cessazione di efficacia, per qualsiasi causa, del contratto d'opera o lavoro, nel cui corrispettivo era annoverato il godimento dell'immobile (art.659 c.p.c). Diversamente la competenza appartiene al Giudice del lavoro.

6. Giorni di udienza

I procedimenti di convalida vengono trattati tutti i giorni (tranne il sabato) dinanzi ai giudici di volta in volta designati dal Ruolo generale con un sistema automatico, nel giorno indicato in citazione o in quello immediatamente successivo in cui il giudice designato tiene udienza. In questo caso alcun avviso viene effettuato dalla cancelleria e le parti dovranno avere cura di verificare il differimento (art.168 bis IV co. C.p.c. e 82 disp. Att. C.p.c.).

Pertanto per i procedimenti di sfratto iscritti dal 2.5.2022 è venuto meno l'onere imposto agli avvocati, durante l'emergenza da COVID -19, di notificare alle controparti il decreto del giudice di conferma o differimento dell'udienza di convalida

7 Forma e contenuto dell'atto introduttivo

La citazione introduttiva deve contenere, a pena di nullità, *"in luogo dell'invito e dell'avvertimento al convenuto previsti nell'articolo 163, terzo comma, numero 7)"*, l'avvertimento al convenuto che se non compare o, comparando non si oppone, il giudice provvederà alla convalida dello sfratto o della licenza. Tra il perfezionamento della notifica e la data dell'udienza deve intercorrere il termine minimo di comparizione di 20 giorni (liberi). Ai fini del calcolo dei

termini minimi a comparire di cui all'art. 163 bis c.p.c., decorrenti dalla data della notifica della citazione, occorre fare riferimento al giorno dell'udienza indicata nella medesima citazione.

8. Notifica dell'atto introduttivo

L'elezione di domicilio contenuta nel contratto è valida solo se si tratta dell'immobile locato destinato ad abitazione principale del conduttore (art.660 c.p.c). In questo caso, infatti, opera una sorta di presunzione che in quell'immobile vi sia la dimora o il domicilio del conduttore ai sensi dell'art.139 ult. Co. C.p.c. pertanto ove la notifica è risultata negativa presso il luogo di residenza anagrafica può essere effettuata presso l'immobile locato; se i due luoghi sono posti nel medesimo comune non occorre neanche tentare previamente la notifica presso la residenza anagrafica (art.139 c.p.c e *Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 25489 del 26/10/2017*).

L'elezione di domicilio ostativa alla notifica dell'intimazione è, infatti, quella effettuata ai sensi dell'art.141 c.p.c.

La notifica dell'intimazione deve avvenire a mani proprie; in caso di consegna dell'atto a persona diversa dall'intimato deve essere effettuato l'ulteriore avviso ex art.660 c.p.c.

8.1 Notificazione ex art.140 c.p.c.

È ammissibile solo per le persone fisiche (o per le ditte individuali) la notificazione dell'intimazione fatta ai sensi dell'art. 140 c.p.c., purché sia fatto l'ulteriore avviso di cui all'art. 660, ultimo comma, c.p.c. (se l'avviso del deposito non viene ritirato - compiuta giacenza - è opportuna la produzione del certificato di residenza quantomeno laddove dagli atti il convenuto risulti residente in Comune diverso da quello di Roma).

Il Giudice dovrà quindi verificare in udienza, non soltanto, la presenza dell'avviso di ricevimento attestante l'avvenuta notifica ex art. 140 c.p.c., bensì anche la spedizione dell'avviso ex art. 660 c.p.c.

Nel caso di ritiro del plico da parte di persona delegata non è necessario spedire l'avviso di cui all'art.660 c.p.c.

8.2 Notificazione ex art. 143 c.p.c.

La notificazione ai sensi dell'art. 143 c.p.c. non è idonea a instaurare il procedimento di convalida (C. Cost. sent. n. 15/2000). Pertanto, ove la citazione sia stata così notificata e l'intimato non sia comparso, il giudice non convalida (né pronuncia ordinanza di rilascio ex art. 665 c.p.c.),

Occorrerà, a pena di nullità, notificare all'intimato contumace l'ordinanza di mutamento del rito e il verbale di udienza ponendo l'incombente a carico della parte attrice.

8.3 Notificazione a società, associazioni, comitati o persone giuridiche.

La notificazione all'ente a mezzo del servizio postale presso la sede sociale - risultante da visura camerale aggiornata - è valida se fatta mediante consegna del piego raccomandato a persone abilitate a riceverlo (legale rappresentante, persona incarica di ricevere la notificazione, persona addetta alla sede); è nulla, se fatta mediante "compiuta giacenza" presso la sede. È valida la notifica a mezzo PEC (cfr. par. successivo).

Non occorre l'avviso ex art.660 c.p.c ove la notifica è effettuata nella sede sociale con consegna a mani di qualunque persona purché addetta al recapito.

8.4 Notifica a mezzo PEC

È compatibile con il procedimento di convalida, quindi non necessita dell'ulteriore avviso ex art.660 c.p.c.

Quanto alla prova della notifica, giacché il Tribunale di Roma è in grado di acquisire l'invio telematico della notifica telematica ai sensi dell'art. 19bis del Prov. Resp. DGSIA 16 aprile 2014 (Specifiche tecniche previste dall'art. 34, c.1, D.M. 44/2011) va effettuata *"La trasmissione in via telematica all'ufficio giudiziario delle ricevute previste dall'articolo 3-bis, comma 3, della legge 21 gennaio 1994, n. 53, nonché della copia dell'atto notificato ai sensi dell'articolo 9, comma 1, della medesima legge, inserendo l'atto notificato all'interno della busta telematica di cui all'art 14 e, come allegati, la ricevuta di accettazione e la ricevuta di avvenuta consegna relativa ad ogni destinatario della notificazione"*. I dati identificativi relativi alle ricevute sono inseriti nel file DatiAtto.xml di cui all'articolo 12, comma 1, lettera e).

8.5. Rinnovazione della notifica dell'intimazione

In caso di ordine di rinnovazione della citazione, si ritiene idonea al raggiungimento dello scopo la notifica della precedente citazione unitamente a copia autentica del verbale di udienza estratta dall'avvocato dal fascicolo telematico o la notifica di un atto di citazione in rinnovazione.

9. Iscrizione a ruolo

Al fine di assicurare che l'intimato possa prendere conoscenza della data e dell'ora di udienza e del nominativo del giudice designato è opportuno che l'attore provveda alla iscrizione della causa a ruolo almeno 5 giorni prima dell'udienza indicata nella citazione, anche alla luce della previsione dell'art.663 I co. c.p.c. (ultima parte).

10. La costituzione della parte intimata (convenuto).

Può avvenire *fino* all'udienza, depositando in cancelleria o presentando al giudice la comparsa di risposta (Art.660 co.5 c.p.c).

11. L'udienza di convalida

11.1 Mancata comparizione delle parti

In caso di mancata comparizione dell'intimante, il giudice dichiara cessati gli effetti dell'intimazione e, quindi, l'estinzione del processo con ordinanza (art.662 c.p.c) irrevocabile e non reclamabile (art.308 c.p.c.) Decorsa mezz'ora dall'inizio delle udienze.

11.2 Mezz'ora contumaciale

Il Giudice alla prima udienza, prima di provvedere alla convalida, attenderà mezz'ora in caso di mancata costituzione o comparizione dell'intimato non costituito.

A seguito di rinvio dopo la concessione del termine di grazia ex art.55 legge n.392/78 non sarà invece necessario il predetto termine contumaciale prima di provvedere.

11.3 Prosieguo della prima udienza

Può essere disposto il rinvio dell'udienza su richiesta congiunta delle parti o dell'attore, in caso di mancata comparizione dell'intimato.

11.4 La comparizione personale dell'intimato

L'intimato può comparire in udienza senza costituirsi formalmente in giudizio e quindi senza neanche l'assistenza di un difensore. In quest'ultimo caso il giudice procederà alla identificazione del convenuto tramite esibizione e trascrizione a verbale degli estremi di un valido documento di riconoscimento. L'intimato non comparso personalmente può essere "rappresentato" da un difensore munito di mero mandato scritto professionale o da persona (*nuncius*), da identificarsi in udienza, munita del potere di rappresentarlo in virtù di delega anche non notarile scritta accompagnata da fotocopia del documento di identità dell'intimato; in mancanza di tale documentazione potrà disporsi un breve rinvio per la sua produzione o per la comparizione dell'intimato ove comprovato l'impedimento.

11.5 Le facoltà esercitabili dall'intimato comparso personalmente (o dal nuncius)

L'opposizione.

La sanatoria della morosità.

La richiesta di concessione del termine di grazia

11.6 Termine di grazia e verifica del giudice

All'integrale pagamento nel termine consegue la estinzione del giudizio.

Al mancato o incompleto adempimento nel termine fissato dal giudice consegue "ipso facto" l'emissione dell'ordinanza di convalida ex art. 663 cod. proc. civ. senza che possano assumere rilievo eventuali eccezioni o contestazioni circa la sussistenza e/o l'entità del credito vantato dal locatore sollevate dopo la predetta richiesta di termine per sanare la morosità. A norma dell'art. 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392, la sanatoria della morosità deve consistere nell'estinzione di tutto quanto dovuto per canoni e interessi maturati fino alla scadenza del termine di grazia e oneri accessori intimati oltre ai compensi professionali senza che l'inadempimento residuo sia suscettibile di nuova verifica sotto il profilo della gravità.

12. L'ordinanza di convalida (art. 663 c.p.c.)

Il giudice, ricorrendone i presupposti, emette ordinanza esecutiva di convalida contenente la data dell'esecuzione ai sensi dell'art. 56 della legge n. 392 del 1978.

L'art.663 c.p.c - come modificato dalla d.lgs n.14972022 - non prevede più l'apposizione della formula esecutiva in calce alla citazione.

L'ordinanza di convalida non potrà essere emessa nel caso in di mancata corrispondenza tra l'immobile descritto in contratto e quello indicato in citazione.

12.1 Rimedi all'ordinanza di convalida.

L'ordinanza di convalida non può (in alcun caso) essere revocata dal giudice che l'ha emessa (né di ufficio né su istanza di parte).

Avverso la stessa non è proponibile alcun reclamo, ma sono esperibili soltanto i seguenti rimedi:

- a) opposizione tardiva nei casi previsti dall'art. 668 c.p.c.;
- b) appello, se l'ordinanza sia stata emessa in assenza di taluno dei presupposti di legge;
- c) revocazione nei casi di cui all'art. 395, n. 1 e 4, c.p.c.;
- d) opposizione di terzo di cui all'art. 404, 1° comma, c.p.c.

12.2 Spese processuali

Nel caso di convalida di sfratto (non anche di licenza) per finita locazione, il giudice, con la stessa ordinanza di convalida, regola le spese del procedimento

ai sensi degli artt. 91-92 c.p.c. Il valore della causa è quello di una annualità di canone.

Nel caso di convalida di sfratto per morosità, il giudice, con la stessa ordinanza di convalida, condanna l'intimato alle spese del procedimento, soltanto se l'intimante non ha chiesto - nello stesso atto di intimazione - l'ingiunzione di pagamento o vi ha rinunciato; altrimenti, la condanna alle spese è contenuta nel decreto ingiuntivo ex art. 664 c.p.c. Il valore della causa è pari all'ammontare del debito esposto nell'atto di intimazione.

La liquidazione delle spese sarà effettuata sulla base del tariffario di cui al DM n.55/2014 come aggiornato dal DM n.37 dell'8.3.2018 (fase di studio e introduttiva).

I difensori sono invitati ad esibire e quantificare in udienza l'esatto ammontare delle anticipazioni sostenute.

13. Ordinanza provvisoria di rilascio (art. 665 c.p.c.)

L'ordinanza provvisoria di rilascio può essere emessa dal giudice solo su «istanza del locatore». È necessario che l'istanza sia espressamente formulata in udienza o, se già contenuta nell'atto di intimazione, sia espressamente riproposta in udienza. In ogni caso, essa deve constare dal relativo verbale. L'ordinanza provvisoria di rilascio può essere emessa solo nella fase sommaria del procedimento, non oltre, perciò, la pronuncia dell'ordinanza di mutamento del rito ex art. 667 c.p.c.

13.1 Mancata corresponsione dell'indennità di avviamento.

La mancata corresponsione dell'indennità per la perdita di avviamento commerciale non è motivo di diniego dell'ordinanza di rilascio.

13.2 Rimedi all'ordinanza provvisoria di rilascio

L'ordinanza provvisoria di rilascio non è impugnabile.

Limitatamente alla data fissata per l'esecuzione, il conduttore e il locatore possono proporre al tribunale in composizione collegiale l'opposizione di cui all'art.6, comma 4 della legge n.431/1998.

Non è ammissibile, invece, il ricorso al provvedimento di urgenza ex art. 700 cod. proc. civ. per ottenere la sospensione dell'ordinanza di convalida di sfratto non opposta ai sensi dell'art. 668 c.p.c.

14. Ordinanza di pagamento della somma non controversa (art. 666 c.p.c.)

L'ordinanza di pagamento della somma non controversa può essere emessa solo nella fase sommaria del procedimento, non oltre, perciò, la pronuncia dell'ordinanza di mutamento del rito ex art. 667 c.p.c.

Il termine previsto dall'art. 666 c.p.c. ha un ambito di applicazione più esteso rispetto all'art. 55 L. 392/78 in quanto può essere utilizzato tanto nelle locazioni abitative quanto in quelle non abitative.

15. Decreto ingiuntivo (art. 664 c.p.c.)

Se l'intimante ha fatto richiesta nell'atto introduttivo anche di emissione del decreto ingiuntivo il provvedimento monitorio verrà emesso contestualmente alla convalida all'esito dell'udienza per la morosità oggetto dell'intimazione in relazione ai canoni ed eventuali oneri accessori oltre che per i canoni a scadere sino al rilascio.

Il decreto è (sempre) di per sé «immediatamente esecutivo».

L'intimante in caso di rinuncia al (solo) decreto monitorio dovrà esplicitarlo nel verbale di udienza.

È possibile emettere decreto ingiuntivo ai sensi dell'art.664 c.p.c anche per i soli oneri accessori (C.Cost. sent. n.377/1988 e Cass. Sent. n. 22369/2004) purché la morosità sia pari, almeno, a due mensilità di canone.

La domanda deve essere articolata in modo da consentire la difesa della controparte, con la indicazione dei periodi di riferimento delle singole quote condominiali e natura della spesa. In caso di domanda relativa agli oneri condominiali formulata genericamente, il giudice dichiarerà la nullità della citazione (artt.163 e 164 c.p.c) disponendo la rinnovazione della stessa previa precisazione della richiesta a meno che l'intimante non rinunci a verbale alla singola domanda

16. Il giudicato nel giudizio di convalida

Il provvedimento di convalida ha efficacia di giudicato: sulla esistenza di un valido contratto di locazione; sull'identificazione delle parti del contratto; sulla sussistenza della causa della risoluzione (inadempimento del conduttore) ovvero sulla data di scadenza del contratto.

Non fa invece stato sulla misura del canone né sull'ammontare della morosità.

17. Art.614 bis c.p.c.: inapplicabilità

La misura coercitiva di cui all'art.614 bis c.p.c non può essere applicata all'ordinanza di convalida di sfratto e all'ordinanza di rilascio ex art.665 c.p.c, non essendo per legge tali provvedimenti impugnabili.

18 IL MUTAMENTO DI RITO E LA FASE A COGNIZIONE PIENA

18.1 Ordinanza di mutamento di rito

Con l'ordinanza con cui dispone il mutamento del rito, il giudice assegna alle parti termini perentori per provvedere all'integrazione degli atti introduttivi mediante deposito in cancelleria di memorie e documenti.

L'inosservanza di detti termini comporta le decadenze di cui agli artt. 414, n. 5, e 416, 3° comma, c.p.c.

18.2 Notifica al contumace

Se l'intimato non si è costituito a mezzo di difensore nella fase sommaria, il giudice dispone che l'ordinanza (di mutamento del rito) gli sia notificata a cura dell'intimante nel termine la cui entità è rimessa all'apprezzamento del giudice e può essere anche inferiore ai trenta giorni indicati dall'art. 415c.p.c.

19. Domande nuove e mutamento del rito ex art.667 c.p.c

L'intimante non potrà proporre in sede di memoria integrativa domande nuove (cfr. SENT. Trib. Roma sez. 6 n. 5706/2018; n. 10858/2018 e n. 23577/2017 e Cass. Sent. n. 8411/2003 salvo quelle scaturite dalle difese proposte dall'intimato o la c.d. *reconventio reconventionis* (Cass. Sent. n. 12247/13).

Va precisato che la domanda nuova ricorre, secondo la interpretazione pacifica della Suprema Corte (Cass. 11960/2010), quando gli elementi dedotti nel corso del giudizio comportano il mutamento dei fatti costitutivi del diritto azionato e, quindi, della causa petendi modificando, attraverso l'introduzione di una pretesa, diversa, per la sua intrinseca essenza, da quella fatta valere con l'atto introduttivo (intimazione di sfratto per morosità) l'oggetto sostanziale dell'azione e i termini della controversia, oppure introducendo una causa petendi fondata su situazioni giuridiche non prospettate prima e, particolarmente, su di un fatto costitutivo radicalmente differente, di modo che si ponga al giudice un nuovo tema d'indagine e si spostino i termini della controversia, con l'effetto di disorientare la difesa della controparte ed alterare il regolare svolgimento del processo.

E' ammissibile, invece, la c.d. *emendatio libelli*, quando ad esempio si incida sul *petitum*, nel senso di ampliarlo o limitarlo per renderlo più idoneo al concreto ed effettivo soddisfacimento della pretesa fatta valere (Cass. 28.3.2007 n. 7579) come (Cass. N. 14961/2006) la domanda di pagamento dei canoni e degli oneri accessori maturati in corso di causa, risolvendosi essa in un mero ampliamento della istanza originaria che, mantenendo inalterati i termini della contestazione, incide solo sul "petitum" mediato, relativo all'entità del bene da attribuire, e determina, quindi, soltanto una modifica, piuttosto che il mutamento dell'originaria domanda.

20. Domanda di rilascio e contratto di locazione nullo.

Poiché l'intimazione di sfratto vale ad introdurre un giudizio ordinario finalizzato al rilascio dell'immobile, detta domanda è esaminabile dal giudice (non sussistendo vizi di ultrapetizione) una volta disposto il mutamento del rito (da sommario a locatizio), anche nel caso in cui la procedura di sfratto non era azionabile in difetto di un valido contratto (Cass. Sez.6 - 3, Ordinanza n. 2742 del 02/02/2017)

21. La mediazione

Il D.lvo n. 28/2010 esclude l'applicazione della procedura della mediazione ai procedimenti per convalida di licenza o di sfratto fino *al mutamento del rito di cui all'art.667 c.p.c.*

Alla prima udienza dopo il mutamento del rito, quindi, il giudice verifica l'assolvimento della condizione di procedibilità e dà i provvedimenti opportuni.